منظومة التمويل والمتغيرات القانونية

المستشار القانوني اياد فرعون

منظومة التمويل والمتغيرات القانونية

بقلم: المستشار القانوني اياد فرعون

بعد طول انتظار صدرت أنظمة التمويل في السعودية، وقد احتفت بها جميع وسائل الإعلام وسط تفاؤل من جميع الفئات المستهدفة (المستفيدون والممولون) بدور مأمول لهذه الأنظمة في تحقيق المعادلة الصعبة في سوق التمويل: حماية العميل طالب التمويل، وحماية الممول معاً.

والسؤال الذي يطرحه الجميع: ما الجديد في هذه الأنظمة؟ وما هي المتغيرات القانونية التي ستحدثها في سوق التمويل السعودي (سواء على صعيد عمل مؤسسات التمويل وآلية الرقابة عليها، أم على صعيد الأحكام الموضوعية لعقود التمويل) وما المأمول من هذه الأنظمة الجديدة؟.

سنحاول في هذه العجالة سرد الآثار القانونية لأنظمة التمويل على صعيد البنوك وشركات التمويل، ولكن، وقبل الاسترسال بتقرير المتغيرات القانونية التي ستحدثها منظومة التمويل الجديدة، قد يكون من المناسب فهم واستيعاب مصطلحات ومفاهيم التمويل كما وردت في أنظمة التمويل الجديدة، بما يعين على تكوين رؤية واضحة لمضمون هذه الأنظمة.

تمويل عقاري؟ أم رهن عقاري؟:

تداولت وسائل الإعلام تعابير مختلفة لوصف حزمة الأنظمة الصادرة مؤخراً، فتارة توصف بـ "أنظمة التمويل العقاري" وتارى أخرى بـ "أنظمة الرهن العقاري" والواقع أن كلا التعبيرين يفتقران إلى الدقة القانونية، فتعبير "التمويل العقاري" يحصر حزمة الأنظمة الجديدة في إطار نشاط واحد فقط من أنشطة التمويل ألا وهو التمويل العقاري، في حين إن أغراض شركات التمويل تستوعب أشكالاً كثيرة لأنشطة التمويل.

ومن جهة أخرى فإن تعبير "الرهن العقاري" يختزل المنظومة القانونية الجديدة في الرهن كآلية قانونية تنظم الضمانة العقارية لأنشطة التمويل.

وعليه، قد يكون من الأنسب وصف حزمة الأنظمة الجديدة بـ"أنظمة التمويل" وهو وصف عام يشمل كافة أنشطة التمويل، سواء تعلقت بالمنقولات أو العقارات، وسواء أكان الغرض من التمويل تملك المستفيد لأصل معين، أم مجرد الانتفاع به بشكل مؤقت.

ما هي أنظمة التمويل:

يمكن تصنيف "أنظمة التمويل" الجديدة ضمن فئتين:

الفئة الأولى: أنظمة التمويل الأساسية، وهي:

١. **نظام مراقبة شركات التمويل:** وهو نظام إشرافي ورقابي، ينظم قواعد عمل شركات التمويل غير الودائعية من حيث متطلبات التأسيس، وشروط الترخيص، وقواعد إدارة شركات التمويل، وضوابط ممارسة أنشطة التمويل.

٢. **نظام التمويل العقاري:** ويختص هذا النظام بتنظيم قواعد ممارسة نشاط محدد من أنشطة التمويل، ألا وهو "التمويل العقاري".

٣. **نظام الإيجار التمويلي:** وهو كسابقه، يختص بتنظيم قواعد ممارسة نشاط آخر من أنشطة التمويل وهو "الإيجار التمويلي" سواء تعلق بالعقارات أو المنقولات (أي أن الإيجار التمويلي لن يكون بالضرورة نشاط تمويل عقاري).

الفئة الثانية: الأنظمة التبعية والمساندة لأنظمة التمويل الأساسية، وهي:

١. **نظام الرهن العقاري المسجل:** وينظم أحكام رهن العقار بصفته ضمانة من ضمانات التمويل.

٢. **نظام التنفيذ:** وذلك في جزئية أحكام التنفيذ على العقار المرهون في حال تعثر العميل.

مفاهيم التمويل:

التمويل:

١. هو منح الائتمان بعقد من العقود لأنشطة التمويل المنصوص عليها في نظام مراقبة شركات التمويل.

٢. لم يحدد النظام صيغة قانونية معينة لعقد التمويل، وبالتالي يمكن للممولين ممارسة أنشطة التمويل من خلال الصيغ القانونية المعتادة في السوق السعودية (المرابحة، الإجارة المنتهية بالتمليك، الاستصناع، السلم، التورق، المشاركة المتناقصة، .. الخ).

التمويل العقاري: هو نشاط من أنشطة التمويل، ويُقصد به "عقد الدفع الآجل لتملك شخص طبيعي للمسكن"، وعليه لا يعتبر عقد تمويلي عقاري كل من:

أ. العقد بغرض ترميم أو تحسين أو صيانة مسكن.

ب. العقد بغرض تملك شخص طبيعي عقاراً تجارياً.

ت. العقد بغرض تملك شخص اعتباري (جميعات خيرية مثلا) مساكن.

ث. عقد الاجارة التمويلية التي لا تنتهي بالتمليك حتى ولو كان محلها مسكناً.

الإيجار التمويلي:

١. هو نشاط من أنشطة التمويل، وهو عبارة عن نشاط وساطة من الممول بين مالك الأصل والعميل، بحيث يحصل الممول على الأصل بغرض تأجيره على الغير.

٢. يمكن أن يكون غرض الإيجار التمويلي المنقولات والعقارات.

٣. لا يشترط في الإيجار التمويلي أن ينتهي بتملك العميل للأصل المؤجر، وهذا ما يميز الإيجار التمويلي عن الإيجار المنتهي بالتمليك.

أثر أنظمة التمويل على السوق السعودية:

يمكن تقسيم الآثار القانونية لأنظمة التمويل الجديدة على السوق السعودية تبعاً للجهة المتأثرة بها (بنوك أو شركات تمويل) إلى ثلاثة مستويات، فهناك متغيرات عامة تسري على كل من البنوك وشركات التمويل، وهناك بالمقابل متغيرات خاصة بالبنوك، وأخرى خاصة بشركات التمويل.

أما أثر هذه الأنظمة على المستفيد، فهي تتركز في المتغيرات ضمن عقود التمويل ذاتها، وسنعرض لمجمل هذه المتغيرات في الفقرات التالية:

أولاً: المتغيرات القانونية العامة التي تسري على البنوك وشركات التمويل:

الإطلاع على سجلات العقارات: بات بإمكان الممولين العقاريين (البنوك وشركات التمويل) الإطلاع على سجلات العقارات لدى كتابة العدل، والحصول على كافة المعلومات المتعلقة بالعقار قبل شرائه، وهو ما كان متعذراً قبل أنظمة التمويل.

المتغيرات الموضوعية في عقود التمويل العقاري: ستؤدي أنظمة التمويل إلى إدخال مجموعة من المتغيرات في عقود التمويل النمطية المعتمدة من البنوك وشركات التمويل بغض النظر عن صيغتها الشرعية (مرابحة، إجارة، استصناع، ..الخ)، ومن أبرز تلك المتغيرات:

١. ضرورة التزام عقود التمويل العقاري بالضوابط والقواعد الشرعية، وفق ما تقرره هيئة شرعية خاصة بالممول العقاري (البنوك وشركات التمويل).

٢. الافصاح عن معايير تكلفة التمويل، بغض النظر عن صيغة العقد نفسه (مرابحة أم إجارة أم استصناع) وهذا ما يجعل عقد التمويل قريباً من عقد المرابحة المبني على مبدأ افصاح الممول (البائع) عن التكلفة.

٣. لم يعد بالإمكان تضمن عقود التمويل بنداً بحلول كافة الأقساط المؤجلة في حال تعثر العميل، إذ يستوفي الممول (البنوك وشركات التمويل) الأقساط الحالة، أما المؤجلة فيفترض أن تعالج اللوائح

التنفيذية لأنظمة التمويل آلية التسوية العادلة بين الطرفين في هـذه الحالة (يبدو أن التوجه الحالي ينحو نحو تطبيق أحكام السداد المبكر في هذه الحالة، مع الانتباه إلى أن نظام الإيجار التمويلي أجاز حلول دفعات مؤجلة في عقود الإيجار التمويلي لا تتجاوز عدد الدفعات المؤجلة).

٤. حظر فرض غرامات تأخير في حال تأخر العميل في سداد القسط، فقد أضحت الغرامةُ عقوبةً يحكم بها القضاء، على ضوء أحكام نظام مراقبة شركات التمويل الذي نظم أحكام هذه الغرامة من حيث مقدارها (ربح الالتزام محل المماطلة لمدتها) ومصارفها (تخصص حصيلة هذه الغرامات لدعم الجهات الخيرية).

تنظيم عقود الإيجار التمويلي: بات هناك نظام خاص يعالج الأحكام الموضوعية والإجرائية لعقود الإيجار التمويلي (سواء تعلقت بالعقارات أو المنقولات) ومن أهم أحكام هذا النظام:

١. جواز تعجيل جزء من الأجرة، مع التزام الممول برده إلى المستأجر إذا تعذر الانتفاع به بسبب لا يعود إلى المستأجر.
٢. إمكانية اشتراط حلول دفعات أجرة مؤجلة في حال تأخر المستأجر في السداد، بشرط ألا تتجاوز عدد الدفعات التي تأخر في سدادها.
٣. تحميل المؤجر نفقات الصيانة الأساسية للأصل المؤجر، ولا يجوز الزام المستأجر بها إلا إذا كانت ناجمة عن استخدام المستأجر للأصل المؤجر.
٤. تحمل المؤجر نفقات التأمين التعاوني على الأصل المؤجر، وعدم جواز اشتراطها على المستأجر.
٥. إقرار مبدأ التسوية المالية العادلة بين المؤجر والمستأجر في حال فسخ العقد أو انفساخه أثناء مدة الإجارة (لم يحدد النظام آلية تحقيق هذه العدالة، وإنما أحال فيها إلى اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي).
٦. ضرورة تضمين عقد الإيجار التمويلي شروط واحكام انتقال

ملكية الأصل المؤجر إلى المستأجر (إذا كان العقد سينتهي بالتمليك).

٧. إنشاء آلية قانونية خاصة لتسجيل عقود الإيجار التمويلي في سجلات منتظمة، بحيث لا يسري العقد أو تعديلاته على الغير إلا من تاريخ تسجيله في هذا السجل.
٨. هناك توجه في اللائحة التنفيذية لنظام الإيجار التمويلي لاعتبار العقد المسجل سنداً تنفيذياً قابلاً للتنفيذ الجبري بشكل مباشر.
٩. مرونة وسرعة إجراءات استرداد الأصول المؤجرة في حال مماطلة المستأدرة في تسليمها، إذ يتم استرداد العقارات المؤجرة بقرار مستعجل يصدر من القاضي خلال موعد أقصاه (٣٠) يوماً من تاريخ تقديمه، أما بالنسبة للمنقولات فيمكن استردادها من خلال شركات من القطاع الخاص تُرخص لذلك.

الدور الإشرافي والرقابي للمؤسسة على عقود التمويل العقاري:

سيكون من سلطات مؤسسة النقد العربي السعودي:

١. مراجعة نماذج عقود التمويل العقاري التي يصدرها الممولون العقاريون(البنوك وشركات التمويل) وتعديلها.
٢. اصدار المعايير والإجراءات المتعلقة بالتمويل العقاري.

السوق الثانوية:

سيكون بمقدور الممولين العقاريين (البنوك وشركات التمويل) أعادة التمويل في السوق الثانوية من خلال مجموعة من الآليات القانونية هي:

١. شركة إعادة التمويل العقاري.
٢. الأورق المالية (التسنيد).

تنظيم آلية الرهن العقاري:

بات هناك نظام خاص يعالج أحكام الرهن العقاري المسجل، ومن أهم ما جاء في هذا النظام:

١. إمكانية تصرف الراهن بالعقار المرهون، وفي هذه الحالة ينقل العقار إلى مالكه الجديد وهو مثقل بحق الرهن، كما يحق للمرتهن (الممول العقاري) تتبع العقار والتنفيذ عليه لدى أي حائز تنتهي إليه ملكيته.

٢. دعم آلية السوق الثانوية من خلال منح المرتهن (الممول العقاري) إمكانية نقل حقه في الدين مع الرهن الضامن له إلى الغير.
٣. تبسيط إجراءات التنفيذ على العقار المرهون من خلال قواعد نظام التنفيذ.
٤. في حال بيع العقار المرهون يقصر حق الممول في استيفاء الأقساط الحالة فقط من ثمن العقار، ومن ثم يودع باقي المبلغ في حساب بنكي للمحكمة، وللمدين الافراج عن هذا المبلغ إذا قام بالسداد المبكر لباقي مديونيته، أو قدم كفالة مصرفية لسداد باقي الدين.

تنظيم آلية التنفيذ على العقار المرهون: أصبح هناك نظام مستقل يعالج أحكام التنفيذ بشكل عام، والتنفيذ العقاري بشكل خاص، ومن أهم ما جاء في هذا النظام:

١. تأسيس دائرة مستقلة للتنفيذ برئاسة قاض.
٢. بساطة ومرونة إجراءات التنفيذ.
٣. إمكانية التنفيذ على العقار السكني الذي يقيم به المدين إذا كان مرهوناً للدائن.
٤. إمكانية استخدام القوة لدخول العقار والتنفيذ عليه.
٥. توفير ضمانات جزائية تحد من ظاهرة مماطلة المدين المرتهن في التنفيذ، وذلك بفرض عقوبات جزائية (تصل إلى السجن لمدة سبع سنوات) للمدين الذي يعرقل التنفيذ بالقوة أو عن طريق دعاوى الغرض منها تعطيل التنفيذ.
٦. الترخيص لجهات من القطاع الخاص تتولى تقديم بعض خدمات التنفيذ مثل التبليغ والبيع، بما يضمن مرونة وسهولة وسرعة إجراءات التنفيذ.

الإختصاص القضائي: ١. الجهات القضائية المختصة بنظر المنازعات التمويلية هي:

- لجنة الفصل في المخالفات والمنازعات التمويلية: وهي لجنة قضائية مختصة بالنظر في المنازعات المتعلقة بنظام مراقبة شركات التمويل، ونظام الإيجار التمويلي المتعلقة بالمنقولات، ويخرج عن اختصاصها المنازعات المتعلقة

بالتمويل العقاري وعقود الايجار التمويلي المتعلقة بالعقار.

- محكمة مختصة: وهي جهة قضائية غير محــددة حــتى الآن تختص بالنظر في المنازعات التمويلية الــتي تخــرج عــن اختصاص اللجنة المذكورة.

٢. من الجديد الذي أحدثته أنظمة التمويل صــلاحية الجهــات القضائية المختصة بنظر المنازعات التمويلية في الحكم بغرامــة تأخير على العميل المماطل، مع تحديد سقف هــذه الغرامــة بضعف ربح الالتزام محل المماطلة لمدتها، وتخصص حصيلة هذه الغرامات لدعم الجهات الخيرية.

ثانياً: المتغيرات القانونية الخاصة بالبنوك:

الترخيص لممارسة أنشطة التمويل: تعتبر أنشطة التمويل من جملة الأعمال المصرفية التي تدخل في إطار الترخيص العام للبنوك، وبالتالي لا تحتاج البنوك لترخيص خاص لمزاولة أنشطة التمويل بشكل عام، وأنشطة التمويل العقاري بشكل خاص.

تملك العقارات:

١. أجاز نظام التمويل العقاري للبنوك تملك العقارات لأجل تمويلها، وهذا ما سيلغي دور "العدل" كطرف ثالث في عقد التمويل، إذ من الممكن الآن افراغ العقار باسم البنك.

٢. قيّد نظام التمويل العقاري إمكانية تملك البنك للعقار بموافقة خاصــة تصدر من مؤسسة النقد العربي السعودي (أي أن البنك لا يملك حــق تملك العقار بشكل تلقائي بمجرد صدور نظام التمويل العقاري، وإنمــا يحتاج إلى موافقة خاصة من المؤسسة) ومن غير الواضح حتى الآن الآلية الإجرائية لتنفيذ هذه الموافقة أو "السماح" كما سماها النظام.

المتغيرات الموضــوعية في عقود التمويل: قرر نظام مراقبة شركات التمويل مجموعة من المبادئ القانونية الــتي ينبغــي تضمينها في عقود التمويل بما يحفظ حقوق العميل (مثل مبادئ تنظيم عدالة توزيع ربح التمويل على مدة الاستحقاق، ومعايير معادلة الســداد المبكــر) ويفترض أن يقتصر سريان هذه المبادئ على شركات التمويل غير الودائعيــة

دون البنوك، ونعتقد أن من المهم الزام البنوك بهذه المبادئ لتجنب الازداوجية في أحكام عقود التمويل، وخلق وضع متميز لشركات التمويل غير الودائعية يشجع العملاء على التوجه إليها بالنظر إلى وجود ضمانات قانونية تحمي العملاء في عقودهم مع شركات التمويل، بخلاف العقود مع البنوك.

ثالثاً: المتغيرات الخاصة بشركات التمويل:

هناك الكثير من المتغيرات القانونية التي ستؤثر على شركات التمويل غير الودائعية من أبرزها:

الشكل القانوني لشركة التمويل:

ينبغي أن تأخذ شركة التمويل شكل الشركة المساهمة، مع مراعاة الضوابط القانونية التالية:

أ. تحديد حد أدنى لرأس المال تبينه اللائحة التنفيذية لنظام مراقبة شركات التمويل.

ب. وضع مخصصات لمواجهة خسائر التشغيل المحتملة.

ت. الالتزام بقواعد معدل كفاية رأس المال.

ث. تقديم هيكلة إدارة، وخطة استثمار.

ج. شركة مقفلة لمدة سنتين.

الهيكل الإداري لشركات التمويل

١. اشترط نظام مراقبة شركات التمويل لاصدار الترخيص توافر جملة من المتطلبات القانونية الخاصة في كل من:

أ. المؤسسون.

ب. المرشحون للأعمال الرقابية والتنفيذية.

ت. أعضاء مجلس الإدارة.

٢. تشكيل لجنة مراجعة داخلية من غير أعضاء مجلس الإدارة.

ضوابط على عمل شركات التمويل

هناك ضوابط على عمل الشركات غير الودائعية من أهمها:

أ. حظر التوقف عن مزاولة نشاطها مدة تزيد على ثلاثة أشهر.

ب. حظر التصرف باسهم التأسيس.

ت. المحافظة على سرية معلومات العملاء.

ث. تنويع مخاطر النشاط.

الدور الإشرافي والرقابي لمؤسسة النقد العربي السعودي:

المؤسسة هي الجهة الرقابية المشرفة على شركات التمويل، وتمارس الصلاحيات التالية:

١. الموافقة على تعديل الأوضاع الدخلية لشركات التمويل مثل:

أ. تعديل رأس المال.

ب. تعديل النظام الأساسي.

ت. الاندماج أو الاستحواذ.

ث. فتح فرع أو وكالة أو مكتب أو اغلاق أي منها.

٢. تحديد الحد الأعلى لمجموع التمويل الذي تقدمه الشركة.

٣. تعيين الحد الأدنى لنسب الضمان في عقود معينة.

٤. منع الشركة من إجراء تعاملات إئتمانية معينة، أو تقييدها، أو ضبطها بشروط خاصة.

المتغيرات الموضوعية في عقود التمويل:

ستؤدي أنظمة التمويل إلى إدخال جملة من المتغيرات القانونية في عقود التمويل النمطية ستتركز في المسائل التالية:

١. ضرورة توافق عقود التمويل مع الضوابط والقواعد الشرعية، وفق ما تقرره هيئة شرعية خاصة بشركة التمويل.

٢. الافصاح عن معايير تكلفة التمويل، بغض النظر عن صيغة العقد نفسه (مرابحة أم إجارة أم استصناع).

٣. عدالة توزيع ربح التمويل على مدة الاستحقاق.

٤. الافصاح قبل التعاقد عن معادلة السداد المبكر.

ختاماً .. من المهم التنويه إلى أن المتغيرات السابقة مستخلصة من أنظمة التمويل الأساسية والمساندة، ونتوقع أن تتضمن اللوائح التنفيذية لهذه الأنظمة تفاصيل إضافية، ولذلك من الضروري الانتظار إلى حين

إعلام مؤسسة النقد العربي السعودي عن اللوائح التنفيذية لتكوين تصور نهائي عن حجم وطبيعـــة المـــتغيرات القانونية لمنظومة التمويل في السوق السعودية.

المستشار القانوني اياد فرعون

Eyadp2000@hotmail.com